

Seit 2008 gehören SCS und Donauzentrum zur Unibail-Rodamco-Westfield-Gruppe.

GERHARD DEUTSCH



Vor 50 Jahren eröffnete die SCS als erstes österreichisches Shoppingcenter.

Vom Konsumtempel zur Erlebniswelt

Shoppingcenter. Seit 50 Jahren gibt es hierzulande klassische Einkaufszentren. Das Angebot veränderte sich seither. Die Kritik – etwa dass Leerstand in Innenstädten gefördert werde – blieb gleich.

Von Marlene Liebhart

Es war ein Angriff auf die gewohnte Einkaufswelt. Als im September 1976 die Shopping City Süd (SCS) in Vösendorf ihre Tore öffnete, war das Konzept eines Einkaufszentrums nach dem US-amerikanischen Vorbild einer sogenannten „Mall" hierzulande neu. Zahlreiche Händler, Gastronomen und Dienstleister an einem Ort, dazu riesige Parkflächen: Der Wiener Textilfabrikant Hans Dujsik erschuf eine Einkaufsstadt auf der grünen Wiese.

„Damals war der Aufschrei groß, weil es so etwas noch nicht gab", sagt Handelsexpertin Cordula Cerha. Niemand habe gewusst, welche Folgen das für die umliegenden Städte und Einkaufsstraßen haben würde. Trotz der Kritik sollte die SCS nicht das einzige Shoppingcenter bleiben. Vor allem in den 1980er- und 1990er-Jahren erlebten die Konsumtempel einen regelrechten Boom.

Ihr Aufstieg veränderte den Handel. Klassische Fachhändler in Ortskernen bekamen die neue Konkurrenz zu spüren. Direkt angrenzende Gemeinden profitieren teilweise durch Abgaben von den Einkaufszentren. „Probleme haben eher die Gemeinden, die weiter weg sind. Von ihnen wird Kaufkraft abgezogen", sagt Cerha. Viele Städte versuchten daher ihre Ortskerne etwa durch Fußgängerzonen attraktiver zu machen.



„Die Shoppingcenter sind nicht tot, aber sie müssen sich weiterentwickeln."

Cordula Cerha
WU-Marketingexpertin

WOLFGANG WOLAK

Ort der Freizeitgestaltung

Dabei sind nicht allein Shoppingcenter schuld an leeren Innenstädten. Sogenannte Fachmarktzentren – eine Kombination aus Supermärkten, Drogerien und anderen Nahversorgern am Stadtrand – hätten Einkaufsstraßen stärker geschadet als Einkaufszentren. „Fachmarktzentren haben eine Nahversorgungsfunktion übernommen, während die Mall stärker zum Ort der Freizeitgestaltung wurde. Da muss man differenzieren zwischen Versorgung und Shopping."

Die Shoppingcenter-Betreiber erkannten in den 1990er-Jahren, dass eine Ansammlung von Geschäften allein nicht ausreicht. Das Ziel: Kunden sollen länger bleiben. In der SCS kam zuerst ein Kino, dann weitere Freizeitangebote hinzu. Der Anteil der Gastronomie hat sich in den vergangenen Jahrzehnten verdreifacht. Gleichzeitig verlor die Mode an Bedeutung: Vor 20 Jahren beanspruchte sie noch fast die Hälfte der Flächen, heute sind es in der SCS und vielen anderen Einkaufszentren 30 Prozent.



„Wir setzen seit Jahren auf weniger, dafür größere Geschäfte mit mehr Angebot.

Paul Douay
Unibail-Rodamco-Westfield

APA / HARALD SCHNEIDER

Shoppingcenter wurden zu Erlebniswelten – eine Entwicklung, die auch den übrigen stationären Handel erfasst hat. Denn das sei es, was heutzutage ein gutes Einkaufserlebnis ausmache, bestätigt auch Handels-Zukunftsforscherin Theresa Schleicher. Besondere Sortimente seien ein Differenzierungsmerkmal. Es gehe darum, Produkte vor Ort „anfassen, ausprobieren und unmittelbar erleben" zu können.

Digitale Konkurrenz

Das wurde vor allem in den vergangenen paar Jahren wichtiger, in denen die digitale Konkurrenz immer mehr Marktanteile gewann. Mit dem Aufstieg des Onlinehandels wurde das Ende der Shoppingcenter prophezeit. Einige kleinere Zentren mussten tatsächlich schließen, viele große Malls behaupteten sich aber. „Die Shoppingcenter sind nicht tot, aber sie müssen sich weiterentwickeln – und zwar mit den Bedürfnissen der Konsumenten mit", sagt Cerha.

Erst das Einkaufszentrum, dann die Fußgängerzone

Keine Autos. Ein Österreicher gilt als der Erfinder der Shopping Mall. Er wollte der Verödung der Innenstädte entgegenwirken.

Von Katharina Salzer

Es scheint ein Widerspruch zu sein: Victor Gruen, geboren 1903 als Victor David Grünbaum in Wien, gilt als Erfinder der Shopping Mall und als Wegbereiter für Fußgängerzonen. Wie passt das zusammen?

Die beiden Konzepte verbindet die Idee des Flanierens. Die Autos mussten draußen bleiben: aus dem Einkaufszentrum und aus den Innenstädten. „... Wer einkaufen will, muss sich vom Autofahrer wieder zum Zweibeiner verwandeln!", wird er zitiert.

Gruen studierte in Wien Architektur und legte die Baumeisterprüfung ab. 1938 musste er wegen seiner jüdischen Wurzeln flüchten. In den USA begann in den 1940er-Jahren die Zersiedelung. Die alten Stadtzentren starben aus. Gruen wollte das verhindern und entwarf das „Northland-Center" in Detroit – es lag zentral und war zu Fuß zu erkunden. 1952 begann die Umsetzung. Die „Shopping Mall" sollte sämtliche Funktionen eines städtischen Zentrums übernehmen. Und: Sie sollte sich dem Autoverkehr nicht unterordnen.



Victor Gruen war ein Visionär, der Ökologie schon früh in die Stadtplanung mit einbezog. Er war seiner Zeit voraus.

APA-IMAGES / ÖNB-BILDARCHIV / KLINSKY, FRIEDRICH

Doch die Idee hatte den umgekehrten Effekt, das musste Gruen erkennen. „Allen voran die allgemeine Abhängigkeit vom Individualverkehr sowie eine strukturelle Vernachlässigung und Verödung der innerstädtischen Zentren", ist im Magazin des Wien Museum „Victor Gruen zwischen Einkaufszentren und nachhaltiger Stadtplanung" nachzulesen. Der Architekt entwarf die ersten Fußgängerzonen in Innenstädten.

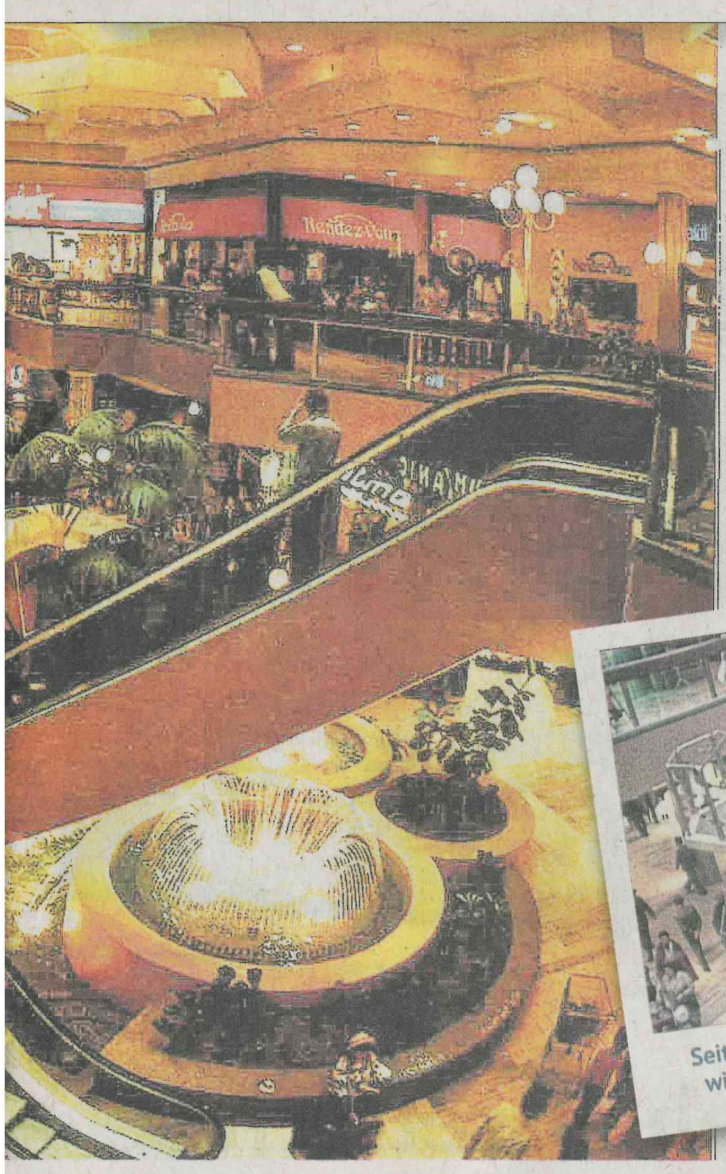
Studie für Wien

Aus seiner alten Heimat Wien erhielt er Anfang der 1970er-Jahre den Auftrag, eine Studie zur Neugestaltung der Innenstadt zu verfassen. Er wollte die U-Bahn ausbauen, das Citybus-Netz verstärken, autofreie Zonen etablieren. Gruen wollte „den Wienern ihre Stadt zurückgeben" und den Oberflächenverkehr auf das Nötigste reduzieren. „Alle Maßnahmen, die ich vorschlug und die darauf hinausliefen, die Stadt menschengerecht zu gestalten, stießen nicht nur auf völliges Unverständnis der Planungsbürokratie, sondern auf offenen Widerstand", erklärte er in seinen Erinnerungen.

Trotzdem entstanden Fußgängerzonen. Die erste 1971 probeweise am Graben. Schließlich wurde 1973 die Kärntner Straße umgestaltet.

Die Shopping City Süd war ihm übrigens ein Gräuel.

ABENDA-AT-018



HOSCH

Mit dem vorerst letzten Umbau 2013 wurde die SCS bei laufendem Betrieb umfassend modernisiert.



GERHARD DEUTSCH



SCS-ARCHIV FENZ

Seit den 1970er-Jahren wurde die SCS wiederholt umgebaut und erweitert.



SCS-ARCHIV FENZ

Zur Eröffnung spielte auf dem Parkplatz eine Blaskapelle.

Einen Vorteil gegenüber Einkaufsstraßen sieht sie im gemeinsamen Management. Entscheidungen können schneller getroffen werden, zudem profitieren Händler voneinander. Das führt zu geringerem Leerstand. In der SCS stehen drei Prozent der Shops leer. Zum Vergleich: Auf der Mariahilfer Straße sind es 6,5 Prozent.

Das Erfolgsrezept der SCS laute „Qualität statt Quantität", sagt Paul Douay, Zentraleuropa-Chef von Unibail-Rodamco-Westfield. „Wir setzen seit Jahren auf weniger, dafür größere Geschäfte." Die Coronazeit habe allen Shoppingzentren zugesetzt. In der SCS habe man 2023 wieder das Niveau von 2019 erreicht, und 2025 sogar einen neuen Umsatzrekord verzeichnet.

Zukunftsthema für Shoppingcenter ist die sich verändernde Mobilität. Einkaufszentren bräuchten neue Konzepte, sagt Cerha. Denn: „Erreichbarkeit ist ein entscheidender Standortfaktor." Das zeigte sich etwa beim 2012 eröffneten G3 in Gerasdorf, dessen öffentliche Erreichbarkeit bereits bei der Errichtung umstritten war.

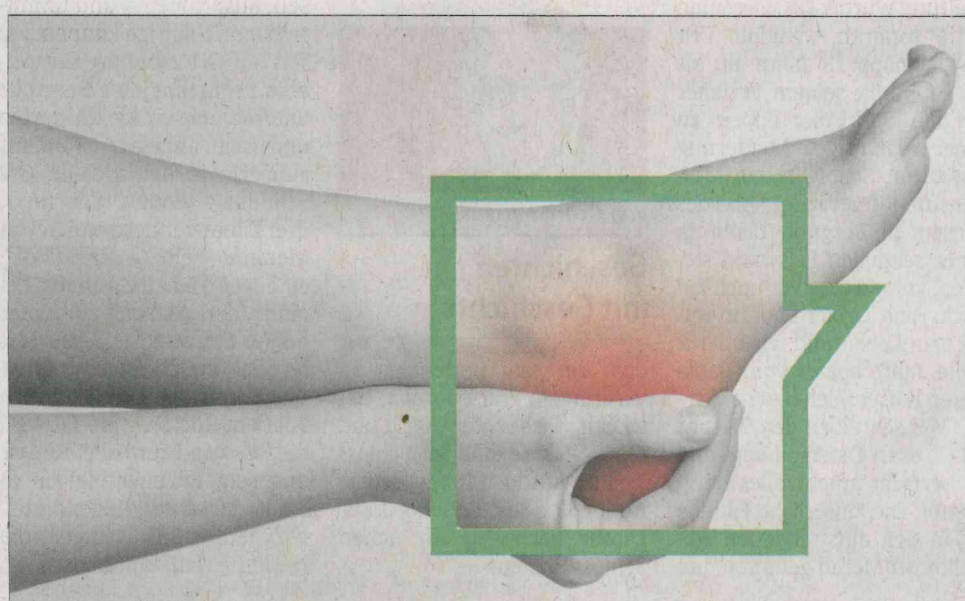
Und auch der Klimawandel könnte die Rolle der Einkaufszentren verändern. „Malls profitieren davon, wenn es sehr heiß oder kalt ist", sagt Cerha. In arabischen Ländern dienen klimatisierte Einkaufszentren längst als Aufenthaltsort bei extremer Hitze. Auch in Österreich könnten zunehmende Wetterextreme diesen Effekt in Zukunft verstärken.

Überblick

Geschichte der SCS
Am 22. September 1976 wurde die Shopping City Süd (SCS) in Vösendorf eröffnet. 1977 machte dort das erste Ikea-Möbelhaus in Österreich auf, 1989 erhielt die SCS eine eigene Autobahnabfahrt. 1994 kam das Multiplex mit Kino dazu. Unibail-Rodamco-Westfield (damals Unibail-Rodamco) übernahm die SCS im Jahr 2008 von der Hans-Dujsik-Privatstiftung. Mit rund 330 Geschäften auf über 200.000 Quadratmetern, 60 Gastronomiebetrieben und 10.000 Parkplätzen zählt die SCS zu den größten Shoppingcentern in Europa.

251

Shoppingcenter
gibt es laut Standort+Markt insgesamt in Österreich. 131 davon sind Shopping Malls und 120 Fachmarktzentren bzw. Retail Parks. Das zweitgrößte Einkaufszentrum nach der SCS ist das Donauzentrum in Wien, gefolgt von der Shoppingcity Seiersberg im Süden von Graz. Auf die Shoppingcenter entfielen zuletzt rund 20 Prozent des Einzelhandelsumsatzes in Österreich.



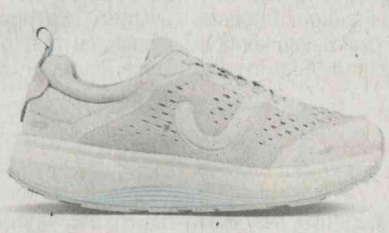
kybun | Joya
Swiss Health Shoes

THERAPIEREN STATT OPERIEREN

Ihr erster Schritt zu schmerzfreiem Gehen

Entdecken Sie das einzigartige Geherlebnis mit den gelenkschonenden kybun und Joya Schuhen. Inspiriert von den sanften Reisfeldböden Südkoreas, verwandeln die Sohlen harte, flache Böden in ein weich-elastisches Gehgefühl.

+ Weichster Trage- und Gehkomfort
+ Für schmerzfreies Gehen und Stehen
+ Ideal bei Fersensporn, Knie- und Hüftarthrose, Rückenschmerzen



Miami light grey | Joya



Karl green | kybun



Alegra black | Joya



GRATIS
14 Tage risikofrei testen!
Gültig bis 31. Oktober 2026. Einlösbar im kybun Joya Shop Wien.
Kurkets

kybun Joya Shop Wien
Landstraßer Hauptstraße 88/1a · 1030 Wien / Hütteldorfer Straße 111 · 1140 Wien
kybunjoya.swiss

ABENDA-A1-019